

重要土地等調査法の運用状況 (宅建業者への協力依頼)

内閣府 政策統括官（重要土地担当） 室

1. はじめに

本誌134号（2024-夏号）でご紹介しましたとおり、安全保障の観点から重要な施設や国境離島等の機能を阻害する行為を防止することを目的とした重要土地等調査法（重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律。以下「本法」という。）が令和3年6月に成立し、翌4年9月に全面施行されました。

本稿では、本法の運用状況として、①令和6年12月に内閣府から公表した、重要施設周辺等における土地等の取得の状況（令和5年度）についてご紹介するとともに、②宅建業者の皆様にもご協力をお願いしております届出制度について改めてご紹介します。

なお、本法の規定による届出については、宅建業法上の重要事項説明義務が生じますので、併せてご確認ください。

2. 重要施設周辺等における土地等の取得の状況について

(1) 注視区域について

本法及び関係法令の規定により、内閣総理大臣は、重要施設（防衛関係施設、海上保安庁の施設、原子力関係施設及び特定の空港）の敷地の周囲おおむね1,000メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等（土地及び建物をいう。以下同じ。）が当該重要施設等

の機能を阻害する行為の用に供されることを特に防止する必要があるものを「注視区域」として指定しています（令和7年2月現在、全国で583区域を指定）。なお、区域の詳細は、重要土地等調査法のホームページに掲載しております。また、本稿末尾に後述しますが、区域の外縁線が簡単に確認できる「重要土地ウェブ地図」を公開し、同ホームページからアクセスできるようにしております。住所検索機能を兼ね備えた便利な地図ですので、注視区域を確認される際には是非ご活用ください。

(2) 重要施設周辺等における土地等の取得の状況について

①土地等利用状況調査

内閣府では、注視区域内の土地等について、関係行政機関等から提供を受けた不動産登記簿、住民基本台帳、商業登記簿といった公簿等の情報や、本法の規定による届出に係る情報、地図、航空写真、ウェブサイト等の公開情報等により所要の調査を行うとともに、必要に応じて現地・現況調査を実施しています。

②令和5年度中の土地等の取得の状況

内閣府では、調査の過程において明らかとなった、令和5年度中の土地等の取得の状況を¹令和6年12月に公表いたしました（概要は表1のとおり）。

調査対象期間は、各区域の指定の施行時

	筆個数	土地面積
土地・建物の取得総数	16,862 筆個 (土地 10,514 筆、建物 6,348 個)	土地面積 5,034,139 m ²
うち、外国人・外国系法人による取得数	371 筆個 ※総数の 2.2 % (土地 174 筆、建物 197 個)	土地面積 38,069 m ² ※同 0.8 %

表 1 令和 5 年度中の土地等の取得の状況

期により、次のとおり異なります。

○第 1 次指定分（令和 4 年内閣府告示第 121 号により指定された 58 区域）

令和 5 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日までの間

○第 2 次指定分（令和 5 年内閣府告示第 98 号により指定された 161 区域）

令和 5 年 8 月 15 日から令和 6 年 3 月 31 日までの間

○第 3 次指定分（令和 5 年内閣府告示第 126 号により指定された 180 区域）

令和 6 年 1 月 15 日から同年 3 月 31 日までの間

※第 4 次指定分（令和 6 年内閣府告示第 91 号により指定された 184 区域）

令和 5 年度中に施行されていないため、今回の調査対象に含まれません。

売買等の契約による所有権の移転等が調査対象のため、相続等のように契約に基づかない所有権の移転の登記は含まれません。

集計の対象となる「外国人・外国系法人」は次のとおりです。

○外国人：国内に居住する外国籍を有する者及び国外に居住する外国人と思われる者

○外国系法人：外国法人、及び内国法人であって外国籍を有する者又は国外に居住する外国人と思われる者が代表者となっているもの

国又は地域別では、中国（香港を含む。）が全体の半数以上となる 203 筆個で最多となり、次いで韓国、台湾が 50 筆個弱で続きます（詳細は表 2 のとおり）。

また、都道府県別では、東京都が全体の半数近くとなる 171 筆個で最多となり、次いで千葉県、福岡県が 30～40 筆個で続きます。

③勧告及び命令の実施状況

本法の規定により、内閣総理大臣は、注視区域内にある土地等の利用者が当該土地等を機能阻害行為の用に供し、又は供するおそれがあると認めるときは、当該土地等の利用者に対し、当該行為の用に供しないことその他必要な措置をとるべき旨を勧告することができます。また、勧告を受けた者が正当な理由なく必要な措置をとらなかったときは、当該措置をとるべきことを命令することができます。

令和 5 年度において、本法に基づく勧告及び命令は実施しておりません。

1 令和 5 年度までに指定された注視区域（第 1 次指定分から第 3 次指定分までの 399 区域）において、同年度中に売買等の契約による所有権の移転や建物の新築の登記により取得されたことが確認された土地等の取得の状況

国又は地域	外国人・外国系法人による土地等の取得数・土地面積															
							外国人（個人）				外国系法人					
	取得数（筆個）				土地面積		取得数（筆個）			土地面積	取得数（筆個）			土地面積		
	割合 （％）	土地 （筆）	建物 （個）		（㎡）	割合 （％）		土地 （筆）	建物 （個）		（㎡）		土地 （筆）	建物 （個）		（㎡）
中国	203	54.7	87	116	16,275	42.8	118	41	77	4,843	85	46	39	11,432		
韓国	49	13.2	22	27	4,334	11.4	38	18	20	3,113	11	4	7	1,220		
台湾	46	12.4	24	22	3,176	8.3	40	20	20	3,010	6	4	2	166		
ベトナム	15	4.0	7	8	3,434	9.0	15	7	8	3,434	0	0	0	-		
フィリピン	13	3.5	9	4	1,133	3.0	13	9	4	1,133	0	0	0	-		
米国	10	2.7	4	6	1,369	3.6	6	3	3	1,150	4	1	3	219		
シンガポール	7	1.9	4	3	1,095	2.9	5	2	3	82	2	2	0	1,013		
ニュージーランド	5	1.3	5	0	2,971	7.8	0	0	0	-	5	5	0	2,971		
ブラジル	5	1.3	4	1	754	2.0	5	4	1	754	0	0	0	-		
タイ	4	1.1	3	1	396	1.0	4	3	1	396	0	0	0	-		
トルコ	3	0.8	2	1	1,997	5.2	3	2	1	1,997	0	0	0	-		
ベルギー	2	0.5	1	1	229	0.6	2	1	1	229	0	0	0	-		
パキスタン	1	0.3	1	0	884	2.3	1	1	0	884	0	0	0	-		
オーストラリア	1	0.3	1	0	22	0.1	1	1	0	22	0	0	0	-		
インドネシア	1	0.3	0	1	-	-	1	0	1	-	0	0	0	-		
カナダ	1	0.3	0	1	-	-	1	0	1	-	0	0	0	-		
サモア	1	0.3	0	1	-	-	0	0	0	-	1	0	1	-		
ドイツ	1	0.3	0	1	-	-	1	0	1	-	0	0	0	-		
ネパール	1	0.3	0	1	-	-	1	0	1	-	0	0	0	-		
フランス	1	0.3	0	1	-	-	1	0	1	-	0	0	0	-		
ミャンマー	1	0.3	0	1	-	-	1	0	1	-	0	0	0	-		
合計	371	100.0	174	197	38,069	100.0	257	112	145	21,048	114	62	52	17,022		

※土地面積は、小数点以下を四捨五入しています。このため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

表2 外国人・外国系法人の国又は地域別内訳

④令和4年度における重要施設周辺等における土地等の取得の状況
令和4年度に指定された注視区域（第1次指定分58区域。令和5年2月1日施行）において、同年度中に取得されたことが確

認された土地等の総数は108筆個（土地84筆、建物24個）、土地面積は67,099㎡でした。このうち、外国人・外国系法人による取得事例は確認されませんでした。

3. 特別注視区域における届出について

(1) 届出制度の概要

注視区域のうち特に重要なもの（指揮中枢機能等を有する防衛関係施設等の周囲や、無人の国境離島など）については、特別注視区域に指定されています。令和7年2月現在、全国583の注視区域のうち、148が特別注視区域として指定されています。

特別注視区域内においては、土地等に関する所有権等の移転又は設定の状況を適時に把握する必要があります。このため、特別注視区域内で200㎡以上の土地等（建物の場合は延床面積で判断）の所有権移転等²の契約³を締結しようとする者は、契約締結前に、その氏名、住所や、土地等の地番などを内閣府に届け出る必要があります。

本法による届出制度は、取引を規制するものではなく、譲渡制限期間などの制約はありません。このため、必要な届出を提出していただければ、契約締結手続きを進めていただくことが可能です。

なお、届出対象となるのは200㎡以上の土地等になりますが、200㎡未満の土地等であっても、注視区域内であれば土地等利用状況調査の対象になります。

(2) 宅建業法上の重要事項説明義務について

届出対象となる土地等の取引を仲介する宅建業者には、本法の届出について宅建業法上の重要事項説明義務が生じますので、ご注意ください。

(3) 届出に関する補足事項

- 届出は、取引当事者双方が行う必要があります。売買契約の場合であれば、売主と買主の双方が提出しなければなりません。なお、双方が連名で1通の届出書を提出する方法と、それぞれが別個に2通提出する方法のどちらでもかまいません。
- マンションの一室を取引する場合の面積要件は、専有面積で判断します。
- 宅建業者の方が取引当事者に代わって届出書を提出することも可能です。

(4) 不動産キャラバンの実施

取引当事者に必要な届出を行っていただくためには、取引を仲介する宅建業者の皆様から取引当事者に、重要事項説明を通じてその必要性をお伝えいただくことが極めて有効であると考えております。

このため、内閣府では、国土交通省並びに全日本不動産協会及び全国宅地建物取引業協会連合会のご協力のもと、令和6年度下半期に、両団体に所属する会員の皆様を対象として不動産キャラバンを実施いたしました。具体的には、特別注視区域内に人口集中地区（DID）が広く分布し、届出を要する取引が多く見込まれる12の都道府県を回り、届出制度の概要説明や本稿末尾に後述する動画視聴に加え、実務上の観点から様々なご意見を頂戴したところです。

4. おわりに

2. で述べたとおり、内閣府では昨年12月、注視区域内の土地等の取得状況（令和5年度）

2 届出の対象となる権利は、所有権又はその取得を目的とする権利であり、地上権、賃借権、地役権等は対象とならない。なお、「その取得を目的とする権利」とは、予約完結権や買戻権などを指す。

3 届出の対象となるのは、売買、贈与、交換などの契約であり、契約によるものでない相続などは対象とならない。

を公表したところですが、本法に基づく調査は継続して実施しております。調査を通じて、今後、重要施設等の機能を阻害する行為が確認された場合には、勧告・命令を含めた必要な措置を適切に講じられるよう、万全を期していきます。

また、調査の一助となる届出制度を適切に運用するためには、宅建業者の皆様にも是非ご協力いただきたいと考えており、不動産キヤラバンの継続実施を含め、来年度も周知活動に努めていきます。

なお、内閣府では、重要土地等調査法の特設ホームページを設けています。制度概要や具体的な区域、届出書の様式・記載方法などのほか、届出に関する説明動画を2本掲載しておりますので、是非ご覧ください。このほか、コールセンターを設けています。ご不明点がありましたらお問い合わせください。

※令和7年内閣府告示第32～34号により区域の指定・変更があり、令和7年5月1日より注視区域584、特別注視区域149となります。

内閣府ホームページ

URL <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa>

または「内閣府 重要土地」で検索



説明動画 (内閣府ホームページ内)

URL <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/doga.html>

または「内閣府 重要土地 説明動画」で検索



重要土地ウェブ地図 (内閣府ホームページ内)

URL <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html#kuikishiteiichiran>

または「内閣府 重要土地 指定区域」で検索



問い合わせ先：

内閣府重要土地等調査法コールセンター

電話番号 0570-001-125 (平日 9:30～17:30)